



## ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД НАДАННЯ ЖИТЛОВОЇ ТА КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ І ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА

**В. Г. Севка<sup>1</sup>, А. В. Капошко<sup>2</sup>**

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,*

*2, вул. Державіна, м. Макіївка, 86123.*

*E-mail: <sup>1</sup> svg\_03@mail.ru, <sup>2</sup> s-o-n-i-ksanya@rambler.ru*

*Отримана 12 грудня 2016; прийнята 23 грудня 2016.*

**Анотація.** У статті систематизовано зарубіжний досвід надання житлової та комунальних послуг на основі встановлення змісту кожного підходу до управління житловим фондом та інфраструктурними об'єктами муніципалітетів. Виділено чотири підходи до управління, визначені авторами як пріоритет бізнесу, якості, партнерства і економії. Наведено характеристику та встановлено особливості кожного підходу. За аналогією і зарубіжним досвідом представлені можливі ситуації розвитку житлово-комунального господарства, якщо буде обраний один з підходів або здійснена їх комбінація. Внесено пропозиції щодо формування ефективного власника на ринку управління житлом.

**Ключові слова:** управління житлом, ефективний власник, житлова послуга, комунальні послуги, власник, керуючий.

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ И КОМУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ФОРМИРОВАНИЯ ЭФФЕКТИВНОГО СОБСТВЕННИКА

**В. Г. Севка<sup>1</sup>, А. В. Капошко<sup>2</sup>**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,*

*2, ул. Державина, г. Макеевка, 86123.*

*E-mail: <sup>1</sup> svg\_03@mail.ru, <sup>2</sup> s-o-n-i-ksanya@rambler.ru*

*Получена 12 декабря 2016; принята 23 декабря 2016.*

**Аннотация.** В статье систематизирован зарубежный опыт предоставления жилищной и коммунальных услуг на основе установления содержания каждого подхода к управлению жилищным фондом и инфраструктурными объектами муниципалитетов. Выделены четыре подхода к управлению, определенные авторами как приоритет бизнеса, качества, партнерства и экономии. Приведена характеристика и установлены особенности каждого подхода. По аналогии с зарубежным опытом представлены возможные ситуации развития жилищно-коммунального хозяйства, если будет выбран один из подходов или осуществлена их комбинация. Внесены предложения по формированию эффективного собственника на рынке управления жильем.

**Ключевые слова:** управление жильем, эффективный собственник, жилищная услуга, коммунальные услуги, собственник, управляющий.

## FOREIGN EXPERIENCE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES AND THE FORMATION OF AN EFFICIENT OWNER

Victoria Sievka <sup>1</sup>, Alexander Kaposhko <sup>2</sup>

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavina Str., Makeyevka, 86123.*

*E-mail: <sup>1</sup> svg\_03@mail.ru, <sup>2</sup> s-o-n-i-ksanya@rambler.ru*

*Received 12 December 2016; accepted 23 December 2016.*

**Abstract.** The article deals with the foreign experience of housing and communal services based on the establishment of the content of each approach to the management of the housing stock and infrastructure projects of municipalities. It has been specified four management approaches, determined by the authors as a business priority, quality, partnership and savings. The characteristic and features of each approach have been given. By analogy with the international experience, possible scenarios of development of housing and communal services have been presented, under the condition of selecting an approach or their combination. Suggestions to the efficient owner formation in the housing management market have been given.

**Key words:** housing administration, the effective owner of housing services, public utilities, the owner, manager.

### Формулировка проблемы

В системе показателей качества жизни зарубежных стран удовлетворенность жилищными условиями со стороны населения является важной составляющей. Услуги, предоставляемые населению, являются отражением социальной политики муниципалитетов и государственной жилищной политики. Наличие договорных отношений между исполнителями услуг и потребителями непосредственно являются незыблемой юридической нормой, которая не подвергается сомнению по отношению к необходимости обеспечения качества и полноты таких услуг исполнителем. Содействие государственных органов власти и муниципалитетов в повышении качества услуг, стимулировании процессов реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда имеет сугубо направленный проектный подход, что позволяет говорить о измеримости конечных результатов и их эффекте для социально-экономического развития территорий. Адаптация зарубежного опыта в сфере повышения качества жилищной и коммунальных услуг, а также формирования эффективного собственника требует уточнения механизма взаимодействия всех участников реализации государственной жилищной политики и определения основ взаимодействия сторон.

### Анализ последних исследований и публикаций

Анализ зарубежного подхода к управлению жилищно-коммунальным хозяйством представлен в работах Ж. М. Алиевой [1], В. Бабиц [2], О. П. Бубенко [3], Д. К. Галановой [4], В. В. Евенко [5], Ю. А. Кицай [6], В. Ю. Масеева [7], А. В. Нахабина [8], В. А. Спектор [9], Н. П. Суптело [10], А. Е. Чертова [11] и других. Всеми авторами отмечается, что на основе зарубежного опыта, где коммунальные услуги и все, что связано с жильем, рассматриваются как жизненно важные направления, в отечественной практике важно осуществлять последовательное реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства на уровне муниципалитетов при активном содействии государственных структур.

**Целью** данной статьи является обобщение зарубежного опыта повышения качества жилищной и коммунальных услуг и ответственности собственника за сохранность и воспроизводство жилищного фонда.

### Основной материал

Изучение зарубежного опыта позволило выделить четыре основных подхода к регулированию качества жилищной и коммунальных

услуг на уровне муниципалитетов, которые отличаются в США, Англии, Франции и Германии.

Общность подходов в этих странах заключается в том, что предоставлением услуг занимаются частные компании на конкурентной основе, а правила и требования к услугам формируются органами местного самоуправления. Система менеджмента в жилищно-коммунальном хозяйстве опирается на принципы децентрализации с мониторингом отклонений от стандартов и регулятивной функцией по устранению таких отклонений.

В США управление жилищным фондом находится преимущественно в ведении кондоминиумов, при этом 95 % жилищного фонда является частным и только 5 % – в собственности государства. Собственники жилья имеют право создавать ассоциации для установления требований к компаниям, предоставляющим услуги на рынке. Несмотря на то что инженерная инфраструктура находится в собственности муниципалитетов, к ее содержанию и обслуживанию также привлекаются частные компании [4]. Сугубо договорные отношения вынуждают искать постоянные направления снижения стоимости услуг на законных основаниях с повышением их качества, иначе принцип конкуренции не позволит частным фирмам получать заказы на предоставление их услуг. Опыт применения франчайзинга в сфере жилищно-коммунального хозяйства США позволяет не только выбрать заинтересованного и ответственного исполнителя услуг из представителей частного малого бизнеса, но и внести в позиции договора обязанность исполнителем услуги отчислять в местный бюджет до 10 % своего дохода и рекламировать бренд города, его исторические и культурные мероприятия в своей деятельности. Такой подход можно условно обозначить как «приоритет бизнеса».

В Англии система жилищно-коммунального обслуживания находится в частном владении. Не исключением является даже электроснабжение и водоснабжение. Потребитель услуги может менять поставщика по принципу его удовлетворенности качеством и стоимостью предоставляемой услуги. Например, услуги электроснабжения днем может оказывать один потребитель, а ночью – другой [6]. Для

утверждения стандарта качества установлено множество параметров для его постоянного мониторинга. Так, зафиксировано максимальное время дозвона до диспетчерской аварийной службы, максимальное время устранения поломки и неполадок, прочее. Считаем целесообразным такой подход назвать «приоритет качества».

Во Франции выбран другой подход – на рынке жилищной и коммунальных услуг создана и поддерживается конкуренция между государственными и частными компаниями. Так, в сфере энергоснабжения и транспорта управление осуществляют государственные компании, в сфере водоснабжения применяется либо прямое управление со стороны муниципалитета, либо передача таких полномочий сторонним специализированным компаниям. Такой опыт схож с практикой Украины, однако ответственность перед потребителем за качество предоставляемых услуг все равно несет муниципалитет, поскольку его решение привлечь к управлению частную компанию или передать в концессию объекты – должно иметь экономическое, социальное и бюджетное обоснование. То есть в основе такого подхода находится «приоритет партнерства» [1, 5].

Система управления жильем в Германии базируется на создании условий для создания и работы кооперативов. При этом приоритет отдается финансированию со стороны муниципальных банков именно потребностей кооперативов по реконструкции жилья, а не нового его строительства. Особенностью получения жилищной и коммунальных услуг является тотальная экономия. Оплата осуществляется исключительно за полученные услуги конкретным субъектом, никаких общих расходов на дом или тем более вносимых в тариф несуществующих услуг – быть не может, даже в сознании потребителей [8, 10]. Накопительные фонды для осуществления капитального ремонта жилых домов были введены как раз в Германии. Часто применяется система предоплаты за услуги, например за вывоз мусора оплата осуществляется по установленному объему на одну семью, сверх выбранных лимитов вывоз мусора будет осуществляться за отдельную плату, при этом в обязанности собственника жилья входит четкая сортировка мусора, нарушения

в которой приводят к значительным штрафам. Такой подход можно сформулировать как «приоритет экономии».

Особенностью муниципального управления жилищно-коммунальным хозяйством в Российской Федерации является комбинация всех указанных четырех подходов. Однако ЖКХ в России, как и в Украине, продолжает оставаться дотируемой отраслью, а также имеет перекрестное субсидирование.

Создание эффективного собственника прежде всего базируется на развитии рыночных отношений в сфере предоставления жилищной и коммунальных услуг, возможности конкуренции, а значит выбора исполнителя потребителем, возможности регулирования соотношения «цена – качество – количество», дифференциацию функций производства, исполнения, потребления, содержания и управления. Зачастую этому способствует появление посредников на рынке жилищно-коммунальных услуг, способных осуществлять отбор качественных исполнителей, действующих за определенную плату и аккумулирующих в себе функцию управления жильем. Такую функцию часто выполняют объединения собственников жилья (ОСЖ), которые в разных странах называются по-разному, но функционально способствуют формированию эффективного собственника.

Объединение собственников жилья (ОСЖ) представляет собой некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и (или) распоряжения имуществом. ОСЖ стало обобщающим понятием различных юридических форм жилищной ко-

операции, например таких как территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments – PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде; синдикаты во Франции; квартирные акционерные общества в Финляндии; товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России, объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине.

Следует отметить, что появление объединений собственников в Российской Федерации имеет и историческую подоплеку, так в дореволюционной России существовали городсады; в период НЭПа – жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ), молодежные жилищные кооперативы (МЖК) были распространены в СССР в 1970–1990-е годы [5].

Важным критерием оценки социальной ориентированности рынка коммунальных предприятий является доля затрат на жилищно-коммунальные услуги в общем объеме потребительских расходов домохозяйства. Именно с этой величиной связаны бюджетные субсидии на оплату жилищной и коммунальных услуг. В соответствии с федеральным стандартом, установленным Правительством России, субсидию на оплату услуг может получить семья, если расходы на жилищно-коммунальные услуги превышают 25 % от величины ее совокупного дохода. При этом не исключается то, что региональные власти могут устанавливать более низкое значение этой доли, если доходная часть регионального бюджета сможет выдержать дополнительные социальные расходы [11]. В таблице приведены усредненные данные относительно части оплаты жилищно-коммунальных услуг в общей сумме расходов домохозяйств [9].

**Таблица.** Удельный вес оплаты жилищной и коммунальных услуг в структуре потребительских расходов домохозяйств в некоторых странах

Страна	Уд. вес расходов на оплату жилищной услуги, %	Уд. вес расходов на оплату коммунальных услуг, %	Совокупный уд. вес оплаты услуг ЖКХ в потребительских расходах, %	Год оценки
Россия	1,4	6,9	8,3	2010
США	19,0	6,9	25,8	2009
Чехия	12,3	10,9	23,2	2008

В последнее время для создания новых подходов к управлению жилищным фондом предлагается выбор механизмов государственно-частного партнерства. Особенно это касается термомодернизации жилых домов, повышения других их энергосберегающих характеристик, замены и эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения. Но реализация государственно-частного партнерства в ходе эксплуатации отдельного жилого дома имеет определенные особенности.

Такая возможность предоставляется на стадии строительства нового жилья с последующей передачей его в эксплуатацию. При этом государство является инвестором создания объектов, а привлечение частного бизнеса целесообразно на стадии его эксплуатации с установлением соответствующих гарантий возврата инвестированных в строительство средств.

## Литература

1. Алиева, Ж. М. Зарубежный опыт государственно-частного партнерства в сфере финансового обеспечения объектов жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Ж. М. Алиева // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1–1. Режим доступа : <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=19231>.
2. Бабич, В. Отечественный и зарубежный опыт предоставления услуг ЖКХ: сравнительный анализ [Текст] / В. Бабич, В. В. Бондалетов // Материалы Ивановских чтений. 2016. № 4–2 (9). С. 13–21.
3. Бубенко, О. П. Адаптация зарубежного опыта энергосбережения в ЖКХ к условиям Украины [Текст] / О. П. Бубенко // Економічний форум. 2015. № 2. С. 77–85.
4. Галанова, Д. К. Анализ организационной структуры управления многоквартирным домом в США и России [Текст] / Д. К. Галанова // Экономика и предпринимательство. 2016. № 4–1 (69–1). С. 663–666.
5. Евенко, В. В. Совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством путем внедрения механизмов государственно-частного партнерства [Текст] / В. В. Евенко, А. В. Зевако // Экономическая психология: прошлое, настоящее, будущее. 2014. № 2. С. 100–103.
6. Кицай, Ю. А. Роль управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве: зарубежный и отечественный опыт [Текст] / Ю. А. Кицай // Теория и практика общественного развития. 2012. № 1. С. 162–164.

## Выводы

Считаем целесообразным при принятии общенациональных и региональных программ развития жилищного строительства, совершенствования жилищной политики в качестве отдельного раздела выделять направления и меры повышения комфортности жилья. В таких условиях сохранить существующий жилищный фонд, восстановить его и достичь определенной его комфортности возможно только с привлечением средств жителей, которые в нем проживают. Причем речь идет не только о финансовом участии, но и активном содействии и участии в управлении жилыми домами. Реализовать право на улучшение жилищных условий путем привлечения жителей к управлению собственным домом позволяет существующая нормативная база.

## References

1. Alieva, Zh. M. Foreign experience of state-private partnership in the field of the financial providing of objects of housing and communal services. In: *Modern problems of science and education*, 2015, Issue No. 1 (part 1), Mode access: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=19231>. (in Russian)
2. Babich, Victoria; Bondaletov, V. V. Domestic and foreign experience of rendering of services of Housing and public utilities. In: *Materials of Ivanovo readings*, 2016, No. 4–2 (9), pp. 13–21. (in Russian)
3. Bubenko, O. Adaptation of international experience in the energy-saving housing for the conditions of Ukraine. In: *Economic forum*, 2015, No. 2, pp. 77–85. (in Russian)
4. Galanova, D. K. Analysis of the organizational structure of management of an apartment house in the United States and Russia. In: *Journal of Economy and entrepreneurship*, 2016, No. 4–1(69–1), pp. 663–666. (in Russian)
5. Evenko, V. V.; Zevako, A. V. Improvement of management of housing and communal services by introduction of mechanism of public-private partnership. In: *Economic psychology: last, real, future*, 2014, No. 2, pp. 100–103. (in Russian)
6. Kitsay, Juliana Anatolievna. Role of management companies in housing and communal services: foreign and domestic experience. In: *Theory and Practice of Social Development*, 2012, No. 1, pp. 162–164. (in Russian)
7. Masaev, V. Yu.; Frolova, T. V.; Sinkov, A. A. The use of advanced foreign experience of development of

7. Масаев, В. Ю. Использование передового зарубежного опыта развития ЖКХ в управлении жилищным фондом РФ [Текст] / В. Ю. Масаев, Т. В. Фролова, А. А. Синьков // Экономика и предпринимательство. 2016. № 11–3 (76–3). С. 1076–1079.
8. Нахабин, А. В. Исследование опыта зарубежных стран в вопросах сбережения энергоресурсов и модернизации ЖКХ с помощью внедрения инноваций [Текст] / А. В. Нахабин // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2014. № 2–1. С. 179–182.
9. Спектор, В. А. Совершенствование экономического управления жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / В. А. Спектор, Н. Б. Медведева, Е. Н. Романова // Транспортное дело России. 2013. № 1. С. 30–32.
10. Суптело, Н. П. Зарубежный опыт формирования и регулирования рынка жилищно-коммунальных услуг [Текст] / Н. П. Суптело, Н. И. Карсанова // Управление в социальных и экономических системах : Материалы международной научно-практической конференции / под редакцией Ю. С. Руденко, Р. М. Кубовой, М. А. Зайцева. – Москва : Московский университет им. С. Ю. Витте, 2015. – С. 511–522.
11. Чертов, А. Е. Ресурсное обеспечение реформы ЖКХ [Текст] / А. Е. Чертов // Микроэкономика. 2011. № 2. С. 153–157.
- housing in the management of the housing Fund of the Russian Federation. In: *Journal of Economy and entrepreneurship*, 2016, No. 11–3 (76–3), pp. 1076–1079. (in Russian)
8. Nahabin, A. V. Research of experience of foreign countries in questions of saving of energy resources and modernization of housing and public utilities by means of introduction of innovations. In: *Urgent problems of humanitarian and natural sciences*, 2014, No. 2–1, pp. 179–182. (in Russian)
9. Spektor, V. A.; Medvedeva, N. B.; Romanova, E. N. Improvement of economic management of housing and public utilities. In: *Transport business of Russia*, 2013, No. 1, pp. 30–32. (in Russian)
10. Suptelo, N. P.; Karsanova, N. I. Foreign experience of formation and regulation of the housing and communal services. In: *Management in social and economic systems. Materials of the international scientific and practical conference / Edited by Rudenko, Yu. S.; Kubovaya, R. M.; Zaitsev, M. A.* Moscow: Moscow Witte University, 2015, pp. 511–522. (in Russian)
11. Chertov, A. E. Resource support reform of housing and communal services. In: *Microeconomics*, 2011, No. 2, pp. 153–157. (in Russian)

**Севка Вікторія Геннадіївна** – доктор економічних наук, професор кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: формування і оцінка економічного потенціалу житлового будівництва.

**Капошко Олександр Володимирович** – магістрант Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: порядок формування цін на послуги у житлово-комунальному господарстві.

**Севка Виктория Геннадиевна** – доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: формирование и оценка экономического потенциала жилищного строительства.

**Капошко Александр Владимирович** – магистрант Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: порядок формирования цен на услуги в жилищно-коммунальном хозяйстве.

**Sievka Victoriia** – D.Sc., Professor; Economics, Expertise and Property Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development and evaluation of the economic potential of housing.

**Kaposhko Alexander** – Master's Degree Student; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the order of prices for services in the form of housing and communal services.